

Hogyan lehet a bérleti szerződéseket bíróságon módosítani?

A tapasztalatok szerint a gazdasági válság miatt számos olyan eset fordul elő, amikor valamelyik fél utóbb kénytelen változtatni egy bérleti szerződés egyes rendelkezésein, kikötésein. Szerencsés esetben a felek meg is tudnak erről állapotodni, ám ha nincs egyezség, akkor a magyar jogban létezik egy jogintézmény, mégpedig a szerződések bírósági úton történő módosítása, amely segíthet a szerződés módosítását kívánó félnek - mondta el az [origo]-nak a Kovács Réti Szegheő Ügyvédi Iroda szakértője.

Dr. Hauck Arvid szerint a gazdasági válság kirobbanása óta számos esetben lehetett tapasztalni, hogy egyes ingatlanok bérleti díjai jelentősen megváltoztak, a piaci viszonyok átrendeződtek. A bérleti szerződések esetén - különösen a határozatlan időre megkötött bérleti szerződések esetén - mind a bérlő, mind a bérbeadó részéről felmerülhet az igény, hogy módosítani kíván a jogviszony fennállása alatt a bérleti díjon.

Az esetek többségében a felek megállapodnak a módosított bérleti díj mértékében, ám mi a megfelelő eljárás abban az esetben, amikor nem születik ilyen megállapodás, valamint a szerződést sem kívánják a felek felmondani.

A Kovács Réti Szegheő Ügyvédi Iroda szakértője szerint a hatályos Polgári törvénykönyvünk szerint a bíróság - kérelemre - akkor módosíthatja a felek között létrejött szerződést, amennyiben a felek tartós jogviszonyában a szerződéskötést követően beállott körülmény folytán a szerződés valamelyik fél lényeges jogos érdekét sérti

A módosítás feltételei

A fent ismertetett feltételeknek együttesen kell fennállniuk ahhoz, hogy a bérlő vagy a bérbeadó jogosan kérhesse a bíróságot a szerződésnek - a bérleti díj mértékére vonatkozó - módosítására. A bírói gyakorlat a bérleti jogviszonyt (legyen az határozott vagy határozatlan időre kötött) tartós jogviszonyként értékeli, sőt, tartós jogviszonyként értékelte még azt a határozott időre kötött bérleti szerződés is, amely alapján a bérlő egy összegben, előre fizette meg a bérleti díjat.

Dr. Hauck Arvid szerint elmondható, hogy a bérlő, illetve a bérbeadó bizonyos feltételek fennállása mellett alappal hivatkozhat bérleti jogviszony esetén a piaci viszonyokban bekövetkezett változásra, annak érdekében, hogy a bíróság módosítsa a szerződésben megállapított bérleti díjat.

A bérleti díjat a bíróság által módosítani kívánó félnek először is pert kell indítani a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróságon is a másik fél ellen, és neki kell kimutatnia, hogy a felek között fennálló tartós jogviszonyban a szerződés megkötése (vagy pedig a legutolsó szerződésmódosítás) óta milyen olyan változások történtek, melyekre tekintettel az ő lényeges jogos érdekei sérültek.



Általánosságban nem lehet hivatkozni a piaci viszonyokra

A jelenlegi bírósági gyakorlat értelmében a keresetet indító félnek (felperesnek) nem elegendő, ha a csak általánosságban hivatkozik a piaci viszonyok változására. A felperesnek a kérelme megalapozása érdekében azt kell kimutatnia, hogy ezen körülmények konkrétan a perbeli bérleményre vonatkozóan miként hatnak ki és ezáltal mennyiben befolyásolják a bérleti díj mértékét - hangsúlyozta a Kovács Réti Szegheő Ügyvédi Iroda szakértője

Szintén a felperesnek kell szolgáltatnia azokat a bizonyítékokat is, amelyek a kereseti kérelmét megalapozzák. A gyakorlatban annak megállapítására, hogy a piaci körülmények ténylegesen megváltoztak-e a bérleti szerződés megkötése óta, és, hogy ezen változásnak a konkrét jogviszonyban milyen kihatása van, a bíróság szakértőt szokott kirendelni

A bérleti díj megváltoztatása a kereset benyújtásának időpontjától kérhető

A felperesnek a keresetében kell megjelölnie azt az összeget, amelyre a kívánja, hogy a bíróság megváltoztassa a bérleti díj mértékét. Fontos szabály, hogy a bérleti díj megváltoztatását a felperes legkorábban a kereset benyújtásának időpontjától kérheti, korábbi időponttól nem.

Annak érdekében, hogy elkerülhető legyen az, hogy a szükséges szakismeret híján a felperes tévesen, vagy nem pontosan jelölje meg a követelését, megfontolásra lehet érdemes a perindítást megelőzően előzetes bizonyítás lefolytatása vagy magánszakértő felkérése magánszakértői vélemény biztosítása céljából. A fentiekkel növelhető annak az esélye, hogy a felperes teljes egészében, illetve jelentős mértékben pernyertes lehessen

Érdekes eltérés mutatkozik a gyakorlatban üzlethelyiségek, illetve lakóingatlanok között, ugyanis amíg a díj megállapítása kapcsán üzlethelyiségeknél a bíróság kizárólag a piaci árat veszi alapul függetlenül attól, hogyan hat ez a bérlő gazdasági tevékenységére, úgy lakásbérletnél a bíróság arra is törekszik, hogy a módosítás ne okozzon a bérlőnek számottevő érdeksérelmet - hangsúlyozta dr. Hauck Arvid